

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



中古M、成約件数 7.6%増、成約価格 2.7%上昇

～東日本レインズ、2月の首都圏・不動産流通市場の動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2020年2月度の「レインズシステム利用実績報告(東日本)」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本のレインズシステム利用実績は、新規登録件数が23万3441件で前年同月比7.8%減少、このうち売物件の登録件数は6万7438件で同3.8%増加し、賃貸物件の登録件数は16万6003件で同11.7%減少した。成約報告をみると、売物件が8715件で同6.4%増加、賃貸物件が2万4913件で同5.6%減少、成約報告の合計は3万3628件で同2.7%減少し、前年水準を下回った。

2月の首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3749件で前年同月比7.6%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。成約㎡単価は54.76万円で同2.8%上昇、成約価格は3573万円で同2.7%上昇し、共に13か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は65.25㎡、同0.1%縮小と、ほぼ横ばいだった。

地域別の成約件数をみると、埼玉県を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部は1602件で前年同月比7.8%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。多摩地区は398件で同18.8%増加の2桁増となり、3か月ぶりに前年同月を上回った。横浜・川崎市は657件で同6.5%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他は245件で同9.9%増加し、9か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県は406件で同1.7%減少し、3か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は441件で同7.6%増加し、5か月ぶりに前年同月を上回った。

地域別の成約㎡単価は、神奈川県他を除く各地域が前年同月比で上昇。東京都区部は78.83万円で同2.9%上昇し、2019年1月から14か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は43.29万円で同4.7%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。横浜・川崎市は48.49万円で同2.2%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他は32.61万円で同0.7%下落と、ほぼ横ばいながら3か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は33.17万円で同3.8%上昇し、8か月連続で前年同月を上回った。千葉県は28.61万円で同0.3%上昇と、ほぼ横ばいだった。

中古戸建住宅の成約件数は1127件で同4.4%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。成約価格は3169万円で同1.4%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。成約土地面積は同7.1%縮小、成約建物面積は同0.4%縮小と、ほぼ横ばいだった。

《2020年2月度のレインズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数] 23万3441件(前年同月比7.8%減)、うち◇売物件=6万7438件(同3.8%増)◇賃貸物件=16万6003件(同11.7%減)。[成約報告件数] 3万3628件(同2.7%減)、うち◇売物件=8715件(同6.4%増)◇賃貸物件=2万4913件(同5.6%減)。[条件検索] 1256万2323件(同5.2%増)。[図面検索] 2641万555件(同4.7%増)。[東日本月末在庫状況] 43万8146件(同12.4%減)、うち◇売物件=20万2650件(同4.8%増)◇賃貸物件=23万5496件(同23.2%減)。[総アクセス件数] 4284万9879件(同4.0%増)。

《2020年2月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=3749件(前年同月比7.6%増)。◇平均㎡単価=54.76万円(同2.8%上昇)。◇平均価格=3573万円(同2.7%上昇)。◇平均専有面積=65.25㎡(同0.1%縮小)。◇平均築年数=21.71年(前年同月20.74年)。◇新規登録件数=1万7421件で前年同月比1.4%減少し、6か月連続で前年同月を下回った。前月比は0.4%増加で、ほぼ横ばいながら前月に続いて増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1127件(前年同月比4.4%増)。東京都区部と横浜・川崎市、千葉県が前年同月比で増加し、東京都区部と横浜・川崎市は2桁増となった。◇平均価格=3169万円(同1.4%上昇)。多摩地区と横浜・川崎市、千葉県が前年同月比で上昇し、横浜・川崎市は2桁上昇となり、多摩地区は4か月ぶりに前年同月を上回った。◇平均土地面積=137.26㎡(同7.1%縮小)。◇平均建物面積=105.00㎡(同0.4%縮小)。◇平均築年数=21.19年(前年同月20.40年)◇新規登録件数=6498件で前年同月比9.2%増加し、2017年8月から31か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.1%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=581件(前年同月比3.4%増)、4か月連続の増加。◇平均価格=3499万円(同2.3%上昇)、7か月連続の上昇。◇平均土地面積=123.85㎡(同1.7%拡大)、5か月ぶりの拡大。◇平均建物面積=98.89㎡(同0.1%拡大)、2か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=495件(前年同月比5.2%減)、5か月連続の減少。◇平均㎡単価=20.26万円(同4.5%下落)、2か月ぶりの下落。◇平均価格=2899万円(同5.9%下落)、2か月ぶりの下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report>(レインズシステム利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350



調査統計

住金機構、「リ・バース60」の2019年10~12月の付保申請258戸で大幅増

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の2019年10~12月の利用実績等についてまとめた。

【トピックス】①2019年10~12月の付保申請戸数は258戸となり、前年同期(149戸)に比べ大幅に増加している(前年同期比73.2%増)。これは、取扱金融機関数が増加したことや、

【リ・バース60】の認知が進んできたことが要因と考えられる。②2019年10~12月の付保申請案件において、住宅又は住宅ローンを必要とする理由としては、「住宅が古い」「住替え」

「借換え」等が挙げられる。③付保申請案件 258 件におけるノンリコース型の割合は 96.5% となり、ノンリコース型が浸透している。④2019 年 11 月に【リ・バース 60】の付保実績金額が累計 100 億円を突破した。※付保実績金額累計(2019 年 12 月末時点)：113 億円。

【2019 年 10～12 月の【リ・バース 60】利用実績】◇付保申請戸数=258 戸[前年同期(149 戸)比 73.2%増]。◇付保実績戸数=151 戸[前年同期(67 戸)比 125.4%増]。◇付保実績金額=19.4 億円[前年同期(8.8 億円)比 120.5%増]。◇取扱金融機関数(期末累計)=59 機関[前年同期(49 機関)比 20.4%増]。

【【リ・バース 60】の借入申込者の利用実態(2019 年 10～12 月に付保申請のあった案件)】
◇申込者属性(平均)=年齢：70 歳、年収：356 万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(60.1%)、会社員(17.8%)、個人経営(6.2%)、会社役員(5.4%)、公務員(4.3%)、パート・アルバイト(3.5%)、その他(1.9%)、短期社員(0.8%)。◇資金使途(割合)=戸建新築(32.2%)、戸建リフォーム(20.9%)、新築マンション購入(20.6%)、借換え(17.8%)、中古マンション購入(5.0%)、中古戸建購入(1.9%)、新築戸建購入(1.2%)、マンションリフォーム(0.4%)。◇資金計画(平均)=所要額：2799 万円、融資額：1602 万円、毎月返済額：3.3 万円。◇利用地域(割合)=神奈川県(14%)、東京都(13%)、埼玉県(8%)、千葉県(6%)、北海道(6%)、大阪府(5%)、兵庫県(5%)、栃木県(4%)、静岡県(4%)、愛知県(3%)、奈良県(3%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)=住宅が古い(49%)、住替え(21%)、借換え(17%)、ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース(96.5%)、リコース(3.5%)。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400352218.pdf>

【問合せ先】経営企画部 広報グループ 03—5800—8019

国交省、2 月の全国主要建設資材、需給は全てが均衡、価格は全てが横ばい

国土交通省は、令和 2 年 2 月 1 日～5 日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもの。全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

被災 3 県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000894.html

【問合せ先】土地・建設産業局 建設市場整備課 労働資材対策室

03—5253—8111 内線 24863、24864



ビル市況

三鬼商事、2 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.04P 低下

三鬼商事がまとめた 2020 年 2 月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心 5 区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積 100 坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は 1.49%、前月比 0.04 ポイント(P)低下した。前年同月比で

も 0.29P 低下。2 月は大型成約の動きはなかったものの、解約の影響も小さかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がわずかに減少し、平均空室率は前月比 6 か月連続で小幅に低下した。また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 2548 円(前月比 0.45%・100 円上昇、前年同月比 6.86%・1447 円上昇)で、2014 年 1 月以降、74 か月連続の上昇となった。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去 12 か月間に竣工したもので今回は 33 棟、既存ビルが調査月の 12 か月前までに竣工したもので今回は 2564 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2597 棟。

〔新築ビル〕◇空室率=3.95%(前月比 0.58P 上昇、前年同月比 0.78P 上昇)。2 月は新築ビル 5 棟が竣工した。一部で募集面積を残したことや、満室稼働の大規模ビルなどが既存ビルの区分にシフトしたため、上昇した。◇月額坪当たり賃料=3 万 339 円(前月比 964 円上昇、前年同月比 1131 円上昇)。〔既存ビル〕◇空室率=1.42%(前月比 0.06P 低下、前年同月比 0.33P 低下)。2 月は拡張移転など小規模な成約が見られたことや、大型解約の動きがなかったこともあり、低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 2331 円(前月比 130 円上昇、前年同月比 1488 円上昇)。

〔URL〕 <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



政策動向

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が 3 月 6 日、閣議決定

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が 3 月 6 日、閣議決定された。良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保するものとなる。

【背景】賃貸住宅は、単身世帯の増加等を背景に、我が国の生活の基盤としての重要性が一層増大しているところだが、賃貸住宅の管理については、オーナーの高齢化等により、管理業者に委託するケースが増えているところである。しかしながら、管理業務の実施を巡り、管理業者とオーナーあるいは入居者との間でトラブルが増加しており、特にサブリース業者については、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し社会問題となっていることから、対応が喫緊の課題となっている。

【法律案の概要】

(1) サブリース業者と所有者との間の賃貸借(マスターリース)契約の適正化に係る措置=①全てのサブリース業者に対し、◇勧誘時における、故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の不当な行為の禁止◇サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明一等を義務付け。②サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)についても、契約の適正化のための規制の対象とする。

(2) 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設=①賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け(管理戸数が一定規模未満の者は対象外)。②登録を受けた賃

貸住宅管理業者について、◇業務管理者の選任◇管理受託契約締結前の重要事項の説明◇財産の分別管理◇委託者への定期報告一等を義務付け。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000200.html

【問合せ先】国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 03—5253—8111 内線 25113、25122



周知依頼

4月当初の都税事務所・窓口混雑緩和について、都主税局から周知依頼

東京都主税局から当協会に、4月当初における都税事務所の窓口混雑緩和に向けたお願いについて、周知依頼があった。

同局では、東京23区内の都税事務所の窓口において、固定資産(土地・家屋)における評価証明書の発行及び名寄帳の閲覧等を行っているが、毎年4月の初日から1週間前後は多くの申請を受け付けており、長時間待つことがある。このため、時間に余裕のある案件等については、可能な限り、4月1週目[1日(水)～3日(金)]の来所を避けてもらうよう周知している。

※新年度開始前の3月中に申請することにより、4月以降、評価証明書等をスムーズに受け取れる「事前申請受付」を全都税事務所で行っているため、活用すること。

詳細については、下記URLを参照のこと。

〔URL〕 <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/>

【問合せ先】資産税部 03—5388—3007

総務部 03—5388—2924



お知らせ

東日本レインズ、来年1月4日から稼働する「次期システム」の主な変更点

東日本レインズの次期システムは、令和3年1月4日から稼働される。次期システムでは、登録画面・検索画面の操作性向上、図面登録ファイル形式にPDFを追加、GoogleChromeをメインにIE11、Safariの動作確認をするマルチブラウザ対応、一部スマートフォン表示対応等が行われるが、今まで登録証明書等、日報などで利用されていたFAX機能等が廃止される。

なお、FAX機能の廃止に伴い、現在FAX出力の設定をしている会員は、IP型メニューの会員情報変更画面から設定変更(証明書出力先、夜間日報出力先)を行うと同時に、FAX出力のために契約がされているBizFax(NTTコミュニケーションズ)の利用解約手続きを行うことが必要になる。

【問合せ先】(公財)東日本不動産流通機構 03—5296—9350